

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 章○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政處

訴願人因違反不動產經紀業管理條例事件，不服原處分機關民國 99 年 4 月 20 日北市地權字第 09931091800 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、本府環境保護局（下稱環保局）大安區清潔隊執勤人員於民國（下同）99 年 3 月 20 日上午 11 時 18 分，查獲案外人巫○○駕駛車號 JT8-xx x 機車，於本市大安區敦化南路○○段○○巷○○號前將商業性售屋廣告物任意放置於地面，污染環境，乃拍照採證，並依廢棄物清理法第 27 條第 11 款規定，掣發 99 年 3 月 20 日北市環安罰字第 X616917 號舉發通知書告發，並交由巫○○簽名收受。嗣環保局查得巫○○乃係訴願人所屬經紀營業員且該商業性售屋廣告未註明經紀業名稱，認訴願人涉有違反不動產經紀業管理條例規定之情事，乃以 99 年 3 月 26 日北市環三字第 09931914100 號函移請原處分機關處理。
- 二、嗣原處分機關以 99 年 3 月 29 日北市地權字第 09930811200 號函檢附環保局舉發通知書及照片影本，請訴願人於文到 10 日內提出說明，案經訴願人以 99 年 4 月 8 日太屋總法字第 0990401 號函復表示，採證照片並非連續顯示，無從證實該未標明經紀業名稱之廣告物係訴願人營業員所設置；且環保局環境衛生巡查員蔡○○舉發當時並不具備公務人員資格，無行使公權力之權限，其所為之舉發，並不合法等語。原處分機關爰就上開疑義函請環保局表示意見，經該局以 99 年 4 月 16 日北市環三字第 09932403000 號函復原處分機關表示，該局巡查員發現巫○○違規放置廣告，即當場要求其停車並依廢棄物清理法掣單告發，並經巫○○現場簽收在案。且巡查員係該局專責執勤之人員，執行違規設置廣告稽查工作並無疑義。原處分機關爰核認訴願人所屬經紀營業員巫○○設置之售屋廣告未註明經紀業名稱，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，依同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，

以 99 年 4 月 20 日北市地權字第 09931091800 號函，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限期 30 日內改正。該函於 99 年 4 月 22 日送達，訴願人不服，於 99 年 5 月 20 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

- 一、按不動產經紀業管理條例第 3 條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。」第 4 條規定：「本條例用辭定義如下：……四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務……七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員……。」第 21 條第 1 項及第 2 項規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。」「前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。」第 29 條第 1 項第 2 款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：……二、違反……第二十一條第一項、第二項……規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

行政罰法第 7 條規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織違反行政法上義務者，其代表人、管理人、其他有代表權之人或實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，推定為該等組織之故意、過失。」

臺北市政府地政處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準第 2 點規定：「本處處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：」（節錄）

項次	乙
違規事件	八、所刊登廣告及銷售內容，與事實不符，或未註明經紀業名稱者。
法條依據	第 21 條第 2 項
（不動產經紀業管理條例）	

法定罰鍰額度	處經紀業 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。
(新臺幣：元)	依前項處罰經紀業並限期改正而未改正者，應連續
或其他處罰	處罰。
統一裁罰基準 (	第 1、2、3、4、5、6、7 (含以上) 次查獲，分別
新臺幣：元)	6、10、14、18、22、26、30 萬元。並以書面通知
	限期 30 日內改正。

## 二、本件訴願理由略以：

- (一) 原處分機關來函所附照片資料顯示，該照片並非連續顯示，無從證實該未標明經紀業名稱之廣告物係訴願人營業員巫○○所設置，雖車牌 JT8-xxx 機車為巫○○所有，惟從非連續顯示之照片上亦無法證實該未標明經紀業名稱之廣告物係放置於巫○○之機車上，尚無法推論該廣告物係巫○○所攜帶、放置，訴願人未違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定。
- (二) 環保局環境衛生巡查員蔡○○舉發當時並不具備公務人員資格，無行使公權力之權限，其所為之舉發，並不合法，故原處分機關以此不合法之舉發通知，處訴願人 6 萬元罰鍰即無所附麗，亦為一違法之行政處分，應予撤銷。

三、查本件訴願人所屬經紀營業員巫○○，於事實欄所述時地、設置未註明經紀業名稱之售屋廣告之違規事實，有勞工保險被保險人投保資料表、環保局違反廢棄物清理事件舉發通知書、採證照片、光碟片及廣告物查證紀錄表等影本附卷可稽。是訴願人違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張採證照片並非連續顯示，無從證實該未標明經紀業名稱之廣告物係訴願人營業員巫○○所設置乙節。查車號 JT8-xxx 機車為巫○○所有，為訴願人所不爭執，雖因採證上之困難，原處分機關僅能就部分狀態拍照存證，無法提供連續拍攝照片，惟觀諸卷附採證照片置放於系爭機車上之商業性售屋廣告物之形式及所載內容與放置於事實欄所述地點之商業性售屋廣告物形式及所載內容一致，復觀諸卷附廣告物查證紀錄表之說明內容及光碟片綜合判斷，該未標明經紀業名稱之售屋廣告物係訴願人所屬經紀營業員巫○○所設置應足堪認定

；訴願主張，自難遽對其為有利之認定。

五、又訴願人主張環保局環境衛生巡查員蔡○○舉發當時並不具備公務人員資格，無行使公權力之權限云云。按訴願人營業員巫○○，於事實欄所述時地設置未註明經紀業名稱之售屋廣告之違規事實，業如前述，就訴願人所屬經紀營業員巫○○之前揭違規行為，任何人均得檢具相關證據，向原處分機關舉發，是不論環保局環境衛生巡查員蔡○○舉發當時是否具備公務人員資格，訴願人本難據此主張而邀免其責，訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰並限期改正，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 施 文 貞

中華民國 99 年 7 月 8 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）